

PRESSEMITTEILUNG

**CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern mbB**

Arndt Hellmann
Head of Public & Media Relations
Lennéstraße 7
10785 Berlin

T +49 30 20360 1208
F +49 30 20360 1299
E arndt.hellmann@cms-hs.com
www.cms-hs.com

Datum	05. Oktober 2015
Seite	1 von 4
Betreff	CMS European Real Estate Deal Point Study 2015

CMS European Real Estate Deal Point Study 2015:

Europäischer Immobilienmarkt tendiert nach wie vor zu verkäuferfreundlichen Vertragsklauseln

Stuttgart – Der Markt für Immobilientransaktionen in Europa ist weiter im Aufwind. Über die vergangenen fünf Jahre, nach dem Tief zwischen 2008 und 2009, sind ein steter Bedeutungszuwachs der Portfolio-Transaktionen und ein deutlicher Abwärtstrend bei Handelsimmobilien festzustellen. Internationale Investoren treten verstärkt am Markt auf, wobei ihr Anteil in deutschsprachigen Länder am niedrigsten liegt. Es sprechen starke Anzeichen für einen insgesamt verkäuferfreundlichen Markt in Europa. Die internationale Sozietät CMS hat für ihre aktuelle "CMS European Real Estate Deal Point Study 2015" die Vertragsklauseln von 675 eigenbetreuten Immobilientransaktionen in 13 Ländern analysiert und dabei regionale Unterschiede und Trends identifiziert. Die Studie folgt als nun gesamteuropäische Auswertung den vorangegangenen vier deutschen "CMS Real Estate Deal Point Studies".

"Die Analyse gibt einen Überblick über die aktuelle Best Practice in Immobilienkaufverträgen, und zwar sowohl bei Asset- als auch bei Share Deals. Sie dokumentiert das Verhalten von strategischen Verkäufern und Käufern, Finanzinvestoren und privaten Anlegern im Hinblick auf die Häufigkeit bestimmter Vertragskonditionen", so Dr. Volker Zerr, Partner im Geschäftsbereich Real Estate & Public bei CMS in Deutschland.

Investoren aus dem Ausland treiben Paketkäufe

Demnach ist in den Jahren 2010 bis 2014 der Anteil der Portfolio-Transaktionen kontinuierlich gestiegen. Während er im Jahr 2010 noch bei 25 Prozent aller untersuchten Immobilientransaktionen lag, hat er in 2014 einen Höchststand von 30 Prozent erreicht. Die Portfolio-Transaktionen haben mit 28 Prozent europaweit den größten Anteil in den deutschsprachigen Ländern. "Ein Grund für den Anstieg dürfte die zunehmende Aktivität internationaler Investoren gewesen sein, die durch Paketkäufe ihre europäischen Immobilienportfolios gestärkt haben", so Dr. Dirk Rodewoldt, Partner und Leiter der internationalen Practice Group Real Estate & Construction von CMS. Nach 38 Prozent Marktanteil im Jahr 2013 wurden im vergangenen Jahr erstmals in den letzten fünf Jahren mehr Investitionen durch ausländische als durch nationale Käufer getätigt. Der Anteil internationaler Investoren lag bei 53 Prozent; in Deutschland und Österreich mit 31 Prozent und in der Schweiz mit zwei Prozent ist er allerdings europaweit am niedrigsten, während er mit 62 Prozent in Osteuropa auf der Spitzenposition liegt. Die in Europa dominierende Anlageklasse waren in den vergangenen fünf Jahren Büroimmobilien mit einem durchschnittlichen Marktanteil von 45 Prozent. Handelsimmobilien sanken dagegen deutlich von noch 31 Prozent in 2011 auf 13 Prozent in 2014. Dennoch liegen sie mit 29 Prozent in Westeuropa weiterhin auf Platz eins. Die auffälligste Entwicklung lässt sich bei Logistik-Transaktionen beobachten: Ihr Anteil stieg seit 2011 kontinuierlich von damals fünf Prozent auf 18 Prozent im Jahr 2014.

Gewährleistungs- und Haftungsvereinbarungen spielen Verkäufern in die Hände

In den vergangenen fünf Jahren wurden vermehrt vertragliche Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche vereinbart. Bei ihnen wird von den gesetzlichen Regelungen abgewichen und es werden meist niedrigere Zeiträume festgesetzt, in denen Käufer noch Ansprüche geltend machen können. Gab es 2011 mit 56 Prozent den höchsten Wert bei Transaktionen ohne solche Regelungen, lag er 2014 mit 29 Prozent am niedrigsten. Parallel dazu stieg der Anteil besonders kurzer Verjährungsfristen (sechs bis zwölf oder zwölf bis 18 Monate) in den vergangenen zwei Jahren deutlich an (zwölf Prozent bzw. 17 Prozent in 2014). "Wir sehen damit insgesamt einen eindeutigen Trend hin zu einer verkäuferfreundlichen Entwicklung", erläutert Zerr. Gewährleistungsansprüche werden in westeuropäischen Ländern am häufigsten abgesichert (51 Prozent). Als verkäuferfreundlich ist auch der aufsteigende Trend bei Haftungsbeschränkungen zu werten: De-minimis-Klauseln, die einen Betrag festsetzen, bei dessen Unterschreiten der Käufer keine Gewährleistungsansprüche geltend machen kann, wurden im Jahr 2014 häufiger vereinbart als im Durchschnitt der vorigen vier Jahre. Der Anteil der Verträge, die eine solche Bagatellgrenze beinhalteten, lag zuletzt bei 39 Prozent. Basket-Klauseln zur Vermeidung von Bagatellansprüchen wurden 2014 bei 23 Prozent der Abschlüsse und damit deutlich öfter als

im Jahr zuvor (17 Prozent) vereinbart. Besonders häufig werden beide Klauseln in den osteuropäischen Ländern genutzt. Die Verkäufer können sich zudem vermehrt mit dem Wunsch nach einer vertraglich vereinbarten Haftungshöchstgrenze durchsetzen: So genannte Caps wurden 2014 bei 48 Prozent der untersuchten Verträge eingesetzt – der bisher höchste Wert.

Folgen Sie uns auf Twitter: <https://twitter.com/CMSHascheSigle>

Über CMS Hasche Sigle:

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden Anwaltssozietäten auf dem Gebiet des Wirtschaftsrechts in Deutschland. Ausgewiesene Spezialisten bieten eine innovative Beratung, deren Bandbreite alle denkbaren nationalen und internationalen Fragestellungen einschließt.

Mehr als 600 Anwälte, Steuerberater und Notare betreuen deutsche und ausländische Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen – vom erfolgreichen Mittelständler bis zum weltweit agierenden Konzern – sowie öffentliche Institutionen. CMS Hasche Sigle verfügt über Büros an acht großen deutschen Wirtschaftsstandorten sowie in Brüssel, Moskau, Peking und Shanghai.

Weitere Informationen finden Sie unter www.cms-hs.com.

Über CMS:

Im Jahr 1999 gegründet ist CMS gemessen an der Anzahl der Rechtsanwälte heute eine der zehn führenden internationalen Kanzleien und die größte Kanzlei in Europa (Am Law 2013 Global 100) mit einem breiten Angebot an spezialisierter Beratung. Mit mehr als 3.000 Rechtsanwälten und 59 Büros in 33 Ländern verfügt CMS über eine langjährige lokale sowie auch grenzübergreifende Expertise. Zu den CMS Mandanten gehören etliche der in den Listen Fortune 500 und FT European 500 vertretenen Unternehmen sowie die Mehrheit der DAX-30-Unternehmen.

Die breitgefächerte Expertise von CMS erstreckt sich auf insgesamt 18 Branchen und Fachbereiche, darunter Arbeitsrecht, Banking & Finance, Commercial, Dispute Resolution, Energiewirtschaft, Gesellschaftsrecht/M&A, Gewerblicher Rechtsschutz, Kartellrecht, Lifesciences, Real Estate, Steuerrecht sowie TMC (Technologie, Medien & Kommunikation).

Weitere Informationen finden Sie unter www.cmslegal.com.

CMS-Büros und verbundene Büros: Aberdeen, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Berlin, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Genf, Glasgow, Hamburg, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Maskat, Mexiko-Stadt, Moskau, München, Paris, Peking, Podgorica, Prag, Rio de Janeiro, Rom, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.